

議案第 号

公の施設（宝塚市公益施設）の指定管理者の指定について

次のとおり公の施設の指定管理者を指定しようとするので、地方自治法第244条の2第6項の規定により、議会の議決を求める。

令和5年（2023年）9月 日提出

宝塚市長 山崎 晴 恵

- 1 公の施設の名称 宝塚市公益施設
- 2 指定管理者となる団体 神戸市中央区海岸通6番地
国際ライフパートナー株式会社
代表取締役 荒谷 明彦
- 3 指定の期間 令和6年（2024年）4月1日から
令和11年（2029年）3月31日まで

議案第 号から第 号まで
公の施設の指定管理者の指定について
地方自治法(抜粋)

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第244条の2第1項～第5項 (略)

6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

7～11 (略)

令和5年(2023年)7月21日

宝塚市長 山崎晴恵様

宝塚市公益施設指定管理者選定委員会
委員長 石原克治

宝塚市公益施設指定管理者の候補者の選定について(答申)

令和5年(2023年)5月22日付け宝塚市諮問第14号で諮問のありました標記のことについて、指定管理者の候補者を選定しましたので、下記のとおり答申します。

記

1 選定内容

(1) 選定の目的

さらら仁川公益施設及びピピアめふ公益施設(以下「公益施設」という。)について、令和6年(2024年)4月1日から令和11年(2029年)3月31日までの期間における公益施設の指定管理者として適切な候補者の選定を行うものです。また、公益施設の建物内に市が保有する駐車場の運営事業者についても一体的に選定を行います。

(2) 申請の状況

宝塚市公益施設条例第17条第1項の規定に基づき、公募の結果、以下の3者から申請がありました。(申請受付順)

- ア [REDACTED]
イ 国際ライフパートナー株式会社
ウ [REDACTED]

(3) 選定委員の構成

委員長	石原 克治	京都大学経営管理大学院特別教授
委員	小西 浩之	税理士
委員	櫻井 美幸	弁護士
委員	山下 裕子	広場ニスト ひと・ネットワーククリエイター NPO法人理事
委員	西田 禎夫	市民公募委員

2 審議内容

(1) 選定経緯

- ア 第1回選定委員会 令和5年(2023年)5月22日
(募集要項・業務の概要・選定基準の決定)
- イ 募集期間 令和5年(2023年)6月1日から6月30日まで
- ウ 第2回選定委員会 令和5年(2023年)7月13日
(書類審査・プレゼンテーション審査内容の検討)

資料 1

エ 第3回選定委員会 令和5年(2023年)7月21日

(プレゼンテーション審査の実施、指定管理者の候補者の決定)

(2) 審査方法

宝塚市指定管理者選定要領及び宝塚市公益施設条例の規定に基づき、公益施設は評価項目を7項目、配点を250点満点とし、駐車場は評価項目を7項目、配点を150点満点と設定しました。

採点は、項目毎に5段階評価とし、出席委員ごとに公益施設と駐車場の評価点を合計(400点満点)としたうえで、市が定めるガイドラインに従い、1位の判定が最も多い法人等を候補者とする事としました。

候補者の辞退があった場合に候補者とする次点者は、候補者を除き、出席委員が最も多く1位の判定を行った法人としました。

なお、評価点には、最低必要点数を設け、この点数に満たさない法人等は、候補者及び次点者に選定されないこととし、公益施設は、評価点合計250点に対し、6割の150点、駐車場については、評価点合計150点に対し、6割の90点としました。

3 選定結果

(1) 指定管理者の候補者

委員ごとの評価点合計において1位の判定をした委員の数については、国際ライフパートナー株式会社4人となり、1位の判定が最も多い法人となりました。

委員会で審議に基づいて審査をした結果、以下の申請者を指定管理者の候補者として選定することが適切であると決定しました。

住 所 神戸市中央区海岸通6番地
名 称 国際ライフパートナー株式会社
代表者 代表取締役 荒谷 明彦

(2) 選定理由

- ・実績に基づいた安心感のある提案であり、運営にかかる体制が非常に堅実で安心して任せられる内容であった。
- ・特に稼働率の低いキッチンルームについて、SNSを使って情報発信ができるよう整備するなど、時代に即した提案や改善策が示され、具体的で魅力ある提案だったので、イメージがしやすかった。
- ・過去4年間、新型コロナウイルスの影響で思うように運営ができずに苦労した経験から、次期指定管理期間にかかる熱意が感じられ、期待できる内容であった。
- ・個人情報の管理や危機管理における取組方針がしっかり示されていた。

(3) 次点者

住 所
名 称
代表者



法人等名： 国際ライフパートナー株式会社

公益施設		A 委員	B 委員	C 委員	D 委員
1 提案内容評価					
評価項目	採点項目				
公平性 【20点】	市民の公平な利用が確保されていること				
	設置目的が達成されるものであるか【10点】	4	8	8	8
	施設を利用する人にとって公平なサービスとなっているのか【5点】	3	3	4	4
効果性 【15点】	施設の効用を最大限に発揮でき、サービスの向上が図られること				
	サービス向上のための具体的な提案(窓口対応や設備整備)がされているか【5点】	5	4	4	4
	利用者ニーズ、苦情などの把握方法及び対応方針などが十分か【5点】	5	3	4	4
効率性 【25点】	管理運営経費の縮減				
	利用料金の設定は適正な金額となっているか【5点】	3	3	4	4
	経費縮減のための具体的な施策があるか【10点】	6	8	6	8
管理運営能力 【25点】	施設の安定した管理運営				
	施設に必要な専門知識をもっているか【5点】	5	3	4	5
	事業内容に適した人員配置や整備計画となっているのか【5点】	4	4	4	4
	候補者の経営状況(財政基盤)が安定しているか【5点】	4	4	3	4
	個人情報の保護や管理に関する対策が十分か【5点】	5	4	3	4
維持管理能力 【15点】	施設の適切な維持管理				
	緊急事態の際に、避難所施設としての対応を考えているか【5点】	3	3	4	5
	災害その他緊急時の危機管理体制が確立されているか【5点】	5	3	4	5
公益 活性化 【80点】	公益施設の活性化に係る具体案				
	【活用のポイントと根拠】 ・施設の現状を適正に分析・評価したうえで、賑わいの場としての活用のポイントを明確に示し、説得力のある内容となっているか【10点】	8	6	8	8
	【稼働率の改善】 ・平均稼働率アップのための施設運用や取組は、具体的で実現可能なものか ・稼働率の低い部屋に関する改善方法は、具体的で実現性があるものになっているか【10点】	10	8	8	8
	【特色ある運営】 ・集客や施設の魅力向上のための企画があり、実現性が高いものか ・様々な世代のニーズに応える取組となっているか、また具体性があるか【10点】	8	8	8	6
	【施設改修で魅力アップ】 ・改修による賑わいづくりについて、具体的で実現性があるか【10点】	8	6	8	8
	【公益施設全体としての運用】 ・さらら仁川、ピピアめふの公益施設をひとつの公共施設として、全体的な取組や展望をもっているか ・講座の展開について、両施設での相互交流が図れるものになっているか【10点】	6	6	8	8
	【地域への貢献】 ・地域住民などを巻き込んだ、具体的な地域貢献の取り組みとなっているか【10点】	8	8	8	8
	【既存施設との連携】 ・シネ・ピピアと連動した施設運営や観客数増加を狙った連携が具体的で、実現性があるものか ・再開発ビル内の店舗や他の公共施設などと連携して、まちの賑わいづくりにつながる内容となっているか【10点】	8	6	8	8
	【公益施設と駐車場の連携】 ・公益施設と駐車場の連携により、公益施設利用者にとって利便性の高いものになっているか ・連携によって費用面や運営の効率面で優れた内容となっているか【10点】	6	6	8	8
	小計	140	126	139	146

2 価格評価 (※ 選定委員会において事務局から報告しますので、未記入でお願いします。)

評価項目	採点項目				
価格評価 【配点70点】	価格評価点数は、提案者より提出された見積書金額により算出する。 評価点＝評価基準点(70点)×応募者中最低見積額/提案見積額	43			
公益施設 合計		183	169	182	189

駐車場		A 委員	B 委員	C 委員	D 委員
1 提案内容評価					
評価項目	採点項目				
公平性 【配点10点】	市民の公平な利用が確保されていること				
	設置目的が達成されるものであるか【5点】	4	3	4	4
	施設を利用する人にとって公平なサービスとなっているのか【5点】	4	3	3	4
効果性 【配点15点】	施設の効用を最大限に発揮でき、サービスの向上が図られること				
	サービス向上のための具体的な提案(窓口対応や設備整備)がされているか【5点】	5	4	4	4
	利用者ニーズ、苦情などの把握方法及び対応方策などが十分か【5点】	5	3	4	5
	サービスの質を確保するための体制や独自のモニタリングなどがおこなわれているか【5点】	4	3	3	4
効率性 【配点15点】	管理運営経費の縮減				
	利用料金の設定は適正な金額となっているか【5点】	3	3	4	4
	経費縮減のための具体的な施策があるか【5点】	4	3	3	4
	適正な収支計画と認められるか(貸付料の設定根拠)【5点】	4	3	4	4
管理運営能力 【配点25点】	施設の安定した管理運営				
	施設に必要な専門知識をもっているか【5点】	3	3	4	5
	事業内容に適した人員配置や整備計画となっているのか【5点】	4	4	4	4
	候補者の経営状況(財政基盤)が安定しているか【5点】	4	4	3	4
	個人情報の保護や管理に関する対策が十分か【5点】	5	4	4	4
	類似施設の適正な管理運営実績があるか【5点】	5	4	4	5
維持管理能力 【配点10点】	施設の適切な維持管理				
	災害その他緊急時の危機管理体制が確立されているか【5点】	3	3	4	5
	安全・安心の施設利用のために適切な維持管理となっているか、また、その体制や方法が明確にされているか【5点】	3	4	4	4
駐車場活性化 【配点15点】	駐車場の効率的な運用に対する具体案				
	【利用台数の向上】				
	・利用台数の向上について具体的な方策が示されているか	3	4	4	4
	・稼働率の低い時間帯の利用を増やす工夫が示されているか【5点】				
【利用者の利便性、安全性】					
・駐車場利用者の利便性を考え、使いやすい駐車場とするための工夫が考えられているか	4	3	4	4	
・複合ビルの駐車場という役割から、利用者の安心・安全に対する配慮がなされているか【5点】					
【さらら仁川とピピアめふの一体的な活用】					
・さらら仁川、ピピアめふの駐車場の連携について、コスト面や運営面などから、十分考慮されたものになっているか【5点】	3	3	3	4	
	小計	70	61	67	76

2 価格評価 (※ 選定委員会において事務局から報告しますので、未記入でお願いします。)

評価項目	採点項目	A 委員	B 委員	C 委員	D 委員
価格評価 【配点60点】	価格評価点数は、提案者より提出された見積書金額により算出する。 評価点=最高評価点(60点)×(提案貸付料/応募者中最高貸付料)	55			
	駐車場 合計	125	116	122	131

総合計	308	285	304	320
総評価点	1217			

公益施設

1 提案内容評価

評価項目	配点	配点合計 (配点×委員数)	評価点		
			国際ライフ パートナー 株式会社		
市民の公平な利用が確保されていること					
設置目的が達成されるものであるか	10	40	28	23	20
施設を利用する人にとって公平なサービスとなっているか	5	20	14	14	12
情報公開や広報活動の方策が充実しているか	5	20	14	14	13
サービスの向上が図られていること					
サービス向上のための具体的な提案(窓口対応や設備整備)がされているか	5	20	17	12	10
利用者ニーズ、苦情などの把握方法及び対応方策などが十分か	5	20	16	12	11
サービスの質を確保するための体制や独自のモニタリングなどがおこなわれているか	5	20	15	12	12
サービスの質					
利用料金の設定は適正な金額となっているか	5	20	14	15	13
経費削減のための具体的な施策があるか	10	40	28	24	20
適正な収支計画と認められるか(指定管理料の設定根拠)	10	40	32	22	12
サービスの安全管理					
施設に必要な専門知識をもっているか	5	20	17	13	10
事業内容に適した人員配置や整備計画となっているか	5	20	16	12	11
候補者の経営状況(財政基盤)が安定しているか	5	20	15	15	8
個人情報の保護や管理に関する対策が十分か	5	20	16	15	12
類似施設の適正な管理運営実績があるか	5	20	18	14	14
緊急時の対応					
緊急事態の際に、避難所施設としての対応を考えているか	5	20	15	12	12
災害その他緊急時の危機管理体制が確立されているか	5	20	17	13	13
安全・安心の施設利用のために適切な維持管理となっているか、また、その体制や方法が明確にされているか	5	20	17	12	13
施設の活用に関する具体策					
【活用のポイントと根拠】 ・施設の現状を適正に分析・評価したうえで、賑わいの場としての活用のポイントを明確に示し、説得力のある内容となっているか	10	40	30	26	18
【稼働率の改善】 ・平均稼働率アップのための施設運用や取組は、具体的に実現可能なものか ・稼働率の低い部屋に関する改善方法は、具体的に実現性があるものになっているか	10	40	34	28	16
【特色ある運営】 ・乗客や施設の魅力向上のための企画があり、実現性が高いものか ・様々な世代のニーズに応える取組となっているか、また具体性があるか	10	40	30	32	20
【施設改修で魅力アップ】 ・改修による賑わいづくりについて、具体的に実現性があるか	10	40	30	24	18
【公益施設全体としての運用】 ・さらら仁川、ピピアめふの公益施設をひとつの公共施設として、全体的な取組や展望をもっているか ・隣接の展開について、両施設での相互交流が図れるものになっているか	10	40	28	28	16
【地域への貢献】 ・地域住民などを巻き込んだ、具体的な地域貢献の取り組みとなっているか	10	40	32	26	20
【既存施設との連携】 ・シネ・ピピアと連動した施設運営や観客数増加を狙った連携が具体的で、実現性があるものか ・再開発ビル内の店舗や他の公共施設などと連携して、まちの賑わいづくりにつながる内容となっているか	10	40	30	24	16
【公益施設と駐車場の連携】 ・公益施設と駐車場の連携により、公益施設利用者にとって利便性の高いものになっているか ・連携によって費用面や運営の効率面で優れた内容となっているか	10	40	28	24	16
小計	180	720	551	466	356

2 価格評価

採点項目					
価格評価点数は、提案者より提出された見積書金額により算出する。 評価点＝評価基準点(70点)×応募者中最低見積額/提案見積額	70	280	172	180	280
公益施設 合計	250	1,000	723	646	636

駐車場

1 提案内容評価

評価項目	配点	配点合計 (配点×委員数)	評価点		
			国際ライフ パートナー 株式会社		
市民の公平な利用が確保されていること					
設置目的が達成されるものであるか	5	20	15	13	11
施設を利用する人にとって公平なサービスとなっているのか	5	20	14	13	12
施設の効用を最大限に発揮できサービスの向上が図られること					
サービス向上のための具体的な提案(窓口対応や設備整備)がされているか	5	20	17	12	12
利用者ニーズ、苦情などの把握方法及び対応方針などが十分か	5	20	17	11	12
サービスの質を確保するための体制や独自のモニタリングなどがおこなわれているか	5	20	14	12	11
財政経営の健全性					
利用料金の設定は適正な金額となっているか	5	20	14	14	10
経費削減のための具体的な施策があるか	5	20	14	11	9
適正な収支計画と認められるか(貸付料の設定根拠)	5	20	15	12	7
施設の安全・管理の確保					
施設に必要な専門知識をもっているか	5	20	15	13	11
事業内容に適した人員配置や整備計画となっているのか	5	20	16	10	10
候補者の経営状況(財政基盤)が安定しているか	5	20	15	15	8
個人情報の保護や管理に関する対策が十分か	5	20	17	15	12
類似施設の適正な管理運営実績があるか	5	20	18	15	12
災害その他緊急時の危機管理体制が確立されていること					
災害その他緊急時の危機管理体制が確立されているか	5	20	15	12	12
安全・安心の施設利用のために適切な維持管理となっているか、また、その体制や方法が明確にされているか	5	20	15	12	12
施設の効率的な運用に対する具体策					
【利用台数の向上】 ・利用台数の向上について具体的な方策が示されているか ・稼働率の低い時間帯の利用を増やす工夫が示されているか	5	20	15	10	10
【利用者の利便性、安全性】 ・駐車場利用者の利便性を考え、使いやすい駐車場とするための工夫が考えられているか ・複合ビルの駐車場という役割から、利用者の安心・安全に対する配慮がなされているか	5	20	15	12	9
【さらさら仁川とピピアめふの一体的な活用】 ・さらさら仁川、ピピアめふの駐車場の連携について、コスト面や運営面などから、十分考慮されたものになっているか	5	20	13	11	8
小計	90	360	274	223	188

2 価格評価





採点項目	採点項目				
価格評価点数は、提案者より提出された見積書金額により算出する。 評価点=最高評価点(60点)×(提案貸付料/応募者中最高貸付料)	60	240	220	240	228
駐車場 合計	150	600	494	463	416
評価点総合計	400	1,600	1,217	1,109	1,052
1位の判定をした委員数 ・ 得点率(1,600点満点)			4 76.1%	0 69.3%	0 65.8%

(様式第3号)

法人等概要書

令和5年(2023年)6月30日現在

項目		内容																	
法人等名称		国際ライフパートナー株式会社																	
		インボイス登録番号	T-8-1400-0100-7626																
代表者役職・氏名		役職名	代表取締役	氏名	荒谷 明彦														
所在地		兵庫県神戸市中央区海岸通6番地																	
設立年月日		1972年11月10日																	
資本金(千円)		30,000千円																	
会計年度		4月1日~3月31日																	
役員構成・氏名		役職名	代表取締役	氏名	荒谷 明彦														
		役職名	取締役会長	氏名	徳田 英治														
		役職名	取締役	氏名	西尾 彰展														
		役職名	取締役	氏名	徳田 玲子														
		役職名	取締役	氏名	荒谷 佳子														
従業員数	従業員総数	421人																	
	うち 有資格者の 保有状況	有資格者の種類、経歴等			人数														
		社会教育主事			5人														
		教職員免許			10人														
		警備員指導教育責任者1号			12人														
第二種電気工事士			など ※別紙添付 11人																
経営理念及び方針		<p>【経営理念】 私たちは、皆様のライフステージに、「安心」と「感動」を創り、持続可能な“まちづくり”に貢献します。</p> <p>【行動指針】※右図参照 「持続可能な“まちづくり”への貢献」といったMission(ミッション)を遂行するため、5つのValue(価値)とAction(行動指針)を定めています。</p>																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRIDE V/A</th> </tr> <tr> <th>Value</th> <th>Action</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安心 Peace of mind</td> <td>お客様に安全で快適な「やすらぎの空間」を提供するとともに、コンプライアンス意識を常にもって行動する。</td> </tr> <tr> <td>尊重 Respect</td> <td>自らの仕事や活動の中で、社会性や協調性を育み、互いを尊重し合える「心豊かな人材」を育成する。</td> </tr> <tr> <td>想像 Imagination</td> <td>豊かな感性と柔軟性ある発想から、みんなが「わくわく」するような企画を提案する。</td> </tr> <tr> <td>発展 Development</td> <td>社員一人ひとりが「成長と進化」を繰り返し、多様化するニーズに対応した、より発展的な事業を展開する。</td> </tr> <tr> <td>感動 Excitement</td> <td>満足度の高いサービスと心に響く魅力ある事業を提供し、たくさんの「ありがとう」を創出させる。</td> </tr> </tbody> </table>				PRIDE V/A		Value	Action	安心 Peace of mind	お客様に安全で快適な「やすらぎの空間」を提供するとともに、コンプライアンス意識を常にもって行動する。	尊重 Respect	自らの仕事や活動の中で、社会性や協調性を育み、互いを尊重し合える「心豊かな人材」を育成する。	想像 Imagination	豊かな感性と柔軟性ある発想から、みんなが「わくわく」するような企画を提案する。	発展 Development	社員一人ひとりが「成長と進化」を繰り返し、多様化するニーズに対応した、より発展的な事業を展開する。	感動 Excitement	満足度の高いサービスと心に響く魅力ある事業を提供し、たくさんの「ありがとう」を創出させる。
PRIDE V/A																			
Value	Action																		
安心 Peace of mind	お客様に安全で快適な「やすらぎの空間」を提供するとともに、コンプライアンス意識を常にもって行動する。																		
尊重 Respect	自らの仕事や活動の中で、社会性や協調性を育み、互いを尊重し合える「心豊かな人材」を育成する。																		
想像 Imagination	豊かな感性と柔軟性ある発想から、みんなが「わくわく」するような企画を提案する。																		
発展 Development	社員一人ひとりが「成長と進化」を繰り返し、多様化するニーズに対応した、より発展的な事業を展開する。																		
感動 Excitement	満足度の高いサービスと心に響く魅力ある事業を提供し、たくさんの「ありがとう」を創出させる。																		
沿革		<p>1972年 11月 国際警備グループとして国際警備保障神戸株式会社が神戸市に設立</p> <p>1980年 3月 ポートピア博覧会のポートライナーの雑踏警備業務を実施</p> <p>1985年 3月 神戸花と緑の博覧会グリーンエキスポ85警備業務実施</p> <p>2002年 11月 ISO 9001 品質マネジメントシステム認証取得</p> <p>2005年 4月 指定管理者業務実施開始</p> <p>2006年 2月 神戸環境マネジメントシステム認証取得</p> <p>2007年 6月 国際ライフパートナー株式会社に社名変更</p> <p>2013年 8月 ひょうご優良経営賞(兵庫県知事賞)を受賞</p> <p>2017年 6月 ISO 27001 情報セキュリティマネジメントシステム認証取得</p>																	

<p>目的</p>	<p>より良い未来の創造を目指し、事業を通じて地域社会に貢献することを目的として事業に取り組んでいます。</p>
<p>事業内容</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PPP事業 (指定管理者事業)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ビルメンテナンス事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>警備事業</p> </div> </div>
<p>その他特記事項</p>	<p>【認証取得・登録等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県公安委員会警備業認定 ・ISO9001:2008品質マネジメントシステム認証取得 ・神戸環境マネジメントシステム認証取得 ・マンション管理業者国土交通大臣登録(3)第060976号 ・ひょうご優良経営賞(兵庫県知事賞)を受賞 ・ISO27001情報セキュリティマネジメントシステム認証取得 <p>PPP事業(官民連携)については、各行政との良好な関係を築き、関西圏を中心に36施設の公共施設を管理運営しています。</p> <p>また、平成25年8月には、経営革新への取組みが認められ、兵庫県内の優れた企業をたたえる「ひょうご優良経営賞(兵庫県知事賞)」を受賞いたしました。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>指定管理者の実績一覧</p>  </div>

○宝塚市公益施設条例（抜粋）

平成30年3月28日

条例第14号

（指定管理者の指定）

第17条 市長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事由があると認める場合を除き、公募するものとする。

2 指定管理者の指定を受けようとするものは、申請書に公益施設の管理に係る業務に関する事業計画書その他の規則で定める書類（以下「事業計画書等」という。）を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、次に掲げる事項を基準として、前項の規定により指定の申請を行ったものを総合的に審査し、公益施設の管理を行わせるに最適な法人その他の団体を候補者として選定し、指定管理者に指定するものとする。

（1） 利用対象者の平等な利用を確保できるものであること。

（2） 事業計画書等の内容が公益施設の効用を最大限に発揮するとともに、管理経費の縮減が図られるものであること。

（3） 公益施設の管理を安定して行う能力を有していること。